

上海における賃貸住宅事情

1 概要

このレポートでは上海における賃貸住宅の相場や実情及びその歴史、今後の動向、また、外国企業の中国不動産への進出する際の問題点などについて書いていくものとする。

2 相場

上海の賃貸料金は一般的に東京よりも高いと言われている。実際のデータを元に相場を見ていきたいが、実は中国の住宅価格に関する公式的なデータはない。

そこで、相場を知るにはニュースや個人がまとめた情報を頼りにするしかないのが曖昧な数字になることは否めないが、それらや中国の不動産会社が実際に提示している料金を見ると、都心部では最低でもだいたい6000元(約10万円)であるようだ。

東京では安ければ5万円前後で物件が借りられると考えると、この値段が相当高いと考えられるが、それに見合った物件であるわけではなく、価格は高いが管理は杜撰。大家さんもあまりお金を持っているわけではないので、家具や家電や内装についてもほとんど不干涉である場合が多い。

さらに上海の大卒者の初任給はだいたい9万5千円と言われている、到底一人で物件を借りることはかなわない。そこで、上海で働く多くの中国人などは親戚を頼りに住まわせてもらうか、1LDKの家をシェアハウスしているしていると言われている。

経済的に著しく発展している上海だが、住宅事情は住人に優しいというわけではないようだ。

3 中国における住宅事情の歴史

中国における住宅事情について絶対を知っておかなければならないことが一つある。それは、1978年の改革開放以前の中国では家の建設や賃貸などは国の事業であり、民間会社が自由に不動産を取り扱うようになったのは極々最近であるということだ。

しかし不動産事業が民営化したことにより、以降の中国不動産事業は大きく発展を遂げた。住宅投資が急速に拡大したことも手伝って、1.5%であった GNP に占める住宅建設の比重は40年後には6~8%と先進国並みの水準となったのだ。

さらには購買力の上昇や都市の急激な人口の増加により、2002年以降不動産価格は高騰し富裕層が投資目的で不動産を購入するようまでになった。

これに加え、一人あたりの居住面積も80年代から2011年にかけて約4倍となっている。これは著しい経済成長による個人の所得がうなぎのぼりに増加したことが要因になっていると考えられる。

4 中国における住宅事情の現状

歴史を見れば拡大してきた不動産市場だが昨今では実はその減速が鮮明になってきている。

以下に不動産投資・着工面積・販売面積の推移を示す表を記す。

この表によれば、不動産投資は2011年から2013年で比率の増加が7.8%も減少していることが見て取れ、それは住宅・オフィス・商業施設などそれぞれで比率の低下が発生していることがわかる。

着工面積についても芳しい傾向は全く得られず、2011年から2012年ではなんと着工面積が減少している。

第1表:不動産投資・着工面積・販売面積の推移

	2011年		2012年		2013年		2014年1-5月	
	金額 (億元)	前年比 (%)	金額 (億元)	前年比 (%)	金額 (億元)	前年比 (%)	金額 (億元)	前年比 (%)
不動産投資	61,740 ¹	27.9	71,804 ¹	16.3	86,013 ¹	19.8	30,739 ¹	14.7
住宅	44,308 ¹	30.2	49,374 ¹	11.4	58,951 ¹	19.4	21,043 ¹	14.6
オフィス	2,544 ¹	40.8	3,367 ¹	32.4	4,652 ¹	38.2	1,773 ¹	16.2
商業施設	7,370 ¹	31.6	9,312 ¹	26.3	11,945 ¹	28.3	4,427 ¹	23.6
その他	7,518 ¹	10.2	9,751 ¹	29.7	10,465 ¹	7.3	3,496 ¹	5.1
	面積 (万㎡)	前年比 (%)	面積 (万㎡)	前年比 (%)	面積 (万㎡)	前年比 (%)	面積 (万㎡)	前年比 (%)
商品不動産の着工面積	190,083 ¹	16.1	177,334 ¹	▲ 6.7	201,208 ¹	13.5	59,912 ¹	▲ 18.6
住宅	146,035 ¹	12.8	130,695 ¹	▲ 10.5	145,845 ¹	11.6	42,588 ¹	▲ 21.6
オフィス	5,361 ¹	45.8	5,986 ¹	11.7	6,887 ¹	15.0	2,285 ¹	▲ 5.0
商業施設	20,671 ¹	18.4	22,007 ¹	6.5	25,902 ¹	17.7	7,864 ¹	▲ 11.2
その他	18,016 ¹	36.8	18,645 ¹	3.5	22,574 ¹	21.1	7,175 ¹	▲ 10.9
	面積 (万㎡)	前年比 (%)	面積 (万㎡)	前年比 (%)	面積 (万㎡)	前年比 (%)	面積 (万㎡)	前年比 (%)
商品不動産の販売面積	109,946 ¹	5.4	111,304 ¹	1.2	130,551 ¹	17.3	36,070 ¹	▲ 7.8
住宅	97,030 ¹	4.3	98,468 ¹	1.5	115,723 ¹	17.5	31,946 ¹	▲ 9.2
オフィス	2,008 ¹	6.7	2,254 ¹	12.2	2,883 ¹	27.9	817 ¹	▲ 5.8
商業施設	7,878 ¹	13.8	7,759 ¹	▲ 1.5	8,469 ¹	9.1	2,247 ¹	0.6
その他	3,029 ¹	21.5	2,823 ¹	▲ 6.8	3,475 ¹	23.1	1,059 ¹	24.3

(資料) 中国国家统计局統計より三菱東京UFJ銀行経済調査室作成

また、実は中国では賃貸住宅の供給が不足気味になっていることも知られている。というの中国人は持ち家思想が強く、家を持っている人の割合が 74.2% であり世界平均の 61.6% を大きく上回っているおり、若い人でもローンを組んでも自分の家を買おうという意思が強いのだ。逆に言えば自分の不動産を持っていても賃貸するのではなく、売買する人が多く、もともと中国での不動産市場は賃貸よりも販売がメインであった。これに都市部へ働き手が流動してきたことも手伝って賃貸住宅の供給が不足しているのが現状だ。

また、作られる住宅も販売メインで中型物件が多く、新卒の人などが借りたい小型物件が少ないのもネックだ。

当然家を借りた場合の家賃も増加傾向にある。以下に表を示すが 2015 から 2016 年で家賃が 15% もあがっている。当面、家賃は増加し新卒者の生活を圧迫し続けるのだろう。



5 中国における人口減少と住宅事情の今後

最近では中国の出生数が激減しており、今後総人口が転覆傾向に向かっていくことが予想されている。

急激な人口増加を緩和するために中国政府が 1979 年に一人っ子政策を実施したことは記憶に新しいが、人口の減少と高齢化社会に対する懸念などから 2013

年にはこれを、1.5 人計画（夫婦どちらかが一人っ子なら二人目を産んで良い）まで緩和し、2016 年春にはこれを廃止した。

しかし、2015 年中国統計局が発表した人口統計によれば前年より 32 万人の出生数減少であり、一人っ子政策を緩和したのに予想外の減少だと危ぶまれている。

2030 年ごろだろうと言われていた総人口の減少もめどを早めて考えた方が良さそうである。

今後は中国も少子高齢化社会になってくのだろう。

ところが中国では今でも住宅を作り続けている。

各自治体が自分のところは人を増やし経済を発展させていこうとしていて、それぞれが 2030 年までに人口倍増計画を立てている。そのため、住宅を作る動きが盛んに行われており、雇用も増え GDP も増えるということで、城鎮という不動産を取り仕切る行政もこれを推進していて、新規で作っている不動産のキャパシティーは 34 億人とも言われている。

しかし、その分の需要があり住人を集められるかどうか、また余った物件や、多すぎる不動産の価値がどうなっていくのか甚だ疑問である。

6 外国企業の中国不動産業界への進出の問題点

市場規模の大きさと持続的な経済成長率の大きさから中国に進出する企業は後を絶たない。しかし、その全てが成功に終わったわけではなく、業績不振におわったところも少なくない。その原因としてあげられるのが、中国の商行為に対する理解の不足や労働コストの上限による中国で働く意味の喪失などがあり、特に硬直した投資により、資本の増加ができないことが最大の原因とも言われている。

さらに不動産業界や建設市場の場合、正規制度以外の困難が多いとされ、外国企業は工事の際建設部の免許と許可が必要など手続きが煩雑であるとされている。

参照 <https://www.pasona.com.cn/staffblog-jp/archives/2304>

<http://j.people.com.cn/n/2015/0410/c94475-8876590.html>

<http://www.ipss.go.jp/syoushika//bunken/data/pdf/14922507.pdf>

<http://www.stats-sh.gov.cn/index.html>

http://www.bk.mufg.jp/report/ecomon2014/monthly_rb0120140630.pdf

<http://tnc-cn.com/3376/>

<http://www.thutmosev.com/archives/64986995.html>

<http://www.thutmosev.com/archives/55178425.html>

<http://www.thutmosev.com/archives/64986995.html>

http://www.retio.or.jp/research/pdf/overseas_study_11.pdf

<http://diamond.jp/articles/-/30963?page=4>